



A) Gebührenordnung

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Grundsatz

Gebührenpflichtig ist jede Verrichtung, für die nachfolgend eine Gebühr vorgesehen ist.

Ist im folgenden für eine Verrichtung, Bewilligung oder Verfügung kein Gebührenansatz vorhanden, so kann hierfür eine Gebühr erhoben werden, wenn der Ansuchende ein erhebliches Interesse an der Ausführung hat.

Art. 2

Gebühren nach
Zeitaufwand

Für Gebühren, welche nach Zeitaufwand zu berechnen sind, setzt der Gemeinderat die Stundenansätze auf dem Verordnungsweg fest.

Art. 3

Erhebung

Die Gebühren werden durch die Behörde oder Verwaltungsabteilung erhoben, welcher die gebührenpflichtige Verrichtung obliegt. Für in bar entrichtete Gebühren wird eine Quittung ausgestellt.

Gebühren, die sich aus verschiedenen Beträgen zusammensetzen, müssen detailliert in Rechnung gestellt werden. Die gebührenpflichtige Verrichtung ist anzugeben.

Auszüge und Abschriften, für die im Sinne einer Ausnahme keine Gebühren erhoben werden, sind deutlich mit dem Vermerk "Gebührenfrei" zu versehen.

Wo keine Gebührenrechnung ausgestellt wird, ist in den der Gemeindeverwaltung verbleibenden Akten die Höhe der bezogenen Gebühr und der verrechneten Kosten anzugeben.

¹ UG 27.09.2020

Art. 4

Vorschuss

Für Gebühren und Auslagen von mehr als Fr. 100.-- kann in der Höhe des zu erwartenden Rechnungsbetrages ein Vorschuss verlangt werden.

Verfügt die zuständige Behörde oder Verwaltungsabteilung nicht anders, so ist der Vorschuss innert 14 Tagen zu überweisen.

Wird der Vorschuss innert der Frist nicht geleistet, so kann die Behandlung des gebührenpflichtigen Geschäfts bis zur Vorschussleistung aufgeschoben werden. Dies ist der pflichtigen Partei bei der Aufforderung der Vorschussleistung schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Art. 5

Schuldner

Gebührensschuldner ist, wer das gebührenpflichtige Geschäft auslöst.

Lösen mehrere Personen das gebührenpflichtige Geschäft aus, so haften diese für die Gebühren und für die entstehenden Kosten solidarisch.

Art. 6

Besondere Auslagen

Neben den festgesetzten Gebühren sind auch die durch das betreffende Geschäft bedingten besonderen Auslagen wie ausserordentliche Kontrollen der Baupolizei oder des Grundbuchgeometers, Gutachten, statische Berechnungen, Sondierungen usw. zu vergüten.

Art. 7

Besondere Verhältnisse

Wo die Gebührenordnung lediglich den Rahmen der Gebühr festlegt, sind für deren Festsetzung das Ausmass des Arbeitsaufwandes und die Zeitdauer der Inanspruchnahme angemessen zu berücksichtigen.

Erweisen sich die in dieser Gebührenordnung festgesetzten Gebühren im Verhältnis zur aufgewendeten Arbeit oder zum Interesse des Privaten an der Verrichtung als offensichtlich zu niedrig, so kann der Gemeindevorstand sie auf begründeten Antrag der betreffenden Verwaltungsabteilung hin im Einzelfall angemessen erhöhen.

Der Gemeinderat kann sämtliche in dieser Gebührenordnung festgelegten Gebührensätze den veränderten Geldwertverhältnissen anpassen.

Art. 8

Erlass

Der Vorstand kann auf begründetes Gesuch hin einer bedürftigen Person Gebühren und Auslagen ausnahmsweise ganz oder teilweise erlassen.

Art. 9

Fälligkeit

Die Fälligkeit der Gebühr tritt mit der Verrichtung, der Handlung, der Erteilung der Bewilligung oder dem Erlass der Verfügung ein.

Wird das Gesuch zuvor zurückgezogen oder zurückgestellt, ist die Gebühr entsprechend dem Verfahrensfortschritt und der aufgewendeten Arbeit der Verwaltung geschuldet.

Art. 10

Einsprache

Gegen die nach dieser Gebühren- und Beitragsordnung erlassenen Gebühren- und Kostenrechnungen, mit Ausnahme derjenigen in Baupolizeisachen, kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Vorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Verfügungen betreffend Baupolizeigebühren können innert 20 Tagen direkt beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochten werden.

II. Baupolizeigebühren**Art. 11**

Ordentliche Baupolizeigebühren

Die Gebühren für das Baubewilligungsverfahren, die Baukontrolle und die Bauabnahme berechnen sich aufgrund der Bausumme und betragen:

- a) Neu- und Umbauten Grundgebühr Fr. 50.--
und überdies von der Bausumme
 - bis 2 Mio. Franken 2 ‰
 - vom Mehrbetrag 1/2 ‰

Entspricht das Gesuch dem Vorentscheid, verringert sich die Gebühr um 5-10 %; wird ein bewilligter Bau nicht ausgeführt, werden 50 % der Gebühr auf Gesuch hin erstattet.

- b) Vorentscheide 10-30 % der Gebühr gemäss a)
- c) kleinere Um- und Anbauten usw. Fr. 30.-- bis 300.--
- d) zurückgezogene Baugesuche 10-50 % der Gebühr gemäss a)
- e) abgewiesene Baugesuche 50 % der Gebühr gemäss a)
- f) Verlängerung von Baubewilligungen 10 % der Gebühr gemäss a)

Die mutmasslichen Baukosten gemäss Kostenschätzung sind im Baugesuch anzugeben. Sie bilden die Grundlage für die Gebührenberechnung. Übersteigt die effektive Bausumme die Kostenschätzung um mehr als 10 %, so ist die Gemeinde zu einer entsprechenden Nachbelastung berechtigt. Bis zum Beweis des Gegenteils gilt als effektive Bausumme der Versicherungswert (Neuwert) bzw. bei An- und Umbauten die Erhöhung des Versicherungswertes (Mehrwert) gemäss amtlicher Schätzung.

Art. 12

Uebrige Gebühren Andere als in Art. 11 aufgeführte Verrichtungen der Baubehörde werden nach Zeitaufwand berechnet.

Hierunter fallen insbesondere:

- die Beurteilung abgeänderter Gesuche
- die Behandlung offensichtlich unbegründeter Einsprachen
- die Verrichtungen im Rahmen von Quartierplanverfahren
- die Vorprüfung und Prüfung von Arealüberbauungsprojekten
- die Wiedererwägung von Baubescheiden
- der Abschluss von Reversen und Vereinbarungen

Die Kosten für die Schnurgerüstkontrollen werden durch den Grundbuch-geometer der Bauherrschaft nach Aufwand direkt verrechnet.

Art. 13

Zusätzliche Auf- Arbeiten und Aufwendungen der Baubehörde, die wegen Eingabe ungenü-
wendungen gender Pläne, Nichteinhaltung von Plänen oder Widerhandlung gegen bau-
 polizeiliche Vorschriften nötig werden, wie baupolizeiliche Kontrollen, Au-
 genscheine, Einstellungs- und Bussverfügungen, werden nach Zeitaufwand
 in Rechnung gestellt.

III. Gebühren für die Benützung von öffentlichem Grund**Art. 14**

Kurzfristige Benüt- Die Benützung von öffentlichem Grund für das Abladen und Ablagern von
zung Baumaterial und dergleichen ist bewilligungspflichtig. Es wird dafür eine
 Gebühr erhoben. Diese beträgt:

Bewilligungsgebühr Fr. 50.--
sowie je m2 und Monat Fr. 2.--

Bei Benützung von Parkplätzen wird ein Zuschlag von Fr. 30.-- je Monat und Parkplatz erhoben. Die Kosten für die Wiederinstandstellung des öffentli-chen Grundes gehen voll zulasten des Gesuchstellers.

Art. 15

Uebrige Benützung Für die übrige Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes durch Firmatafeln, Schaukästen, Reklameanlagen, Zufahrten usw. wird eine Bewil-ligungs- und eine Benützungsgebühr erhoben. Sie beträgt:
1. Bewilligungsgebühr Fr. 50.-- bis 500.--
2. Benützungsgebühr

- a) ebenerdige oder unter dem Boden befindliche Einrichtungen je m² bzw. je Laufmeter und Jahr Fr. 5.--
 - b) Einrichtungen über dem Boden je m² bzw. je Laufmeter und Jahr Fr. 30.-
-

B) Beitragsordnung**I. Parkplatzbeiträge ²****Art. 16****Art. 17****Art. 18****II. Erschliessungsbeiträge****1. Allgemeines****Art. 20**

Grob- und Feinerschliessung

Unter Groberschliessung versteht man die Versorgung eines Baugebietes mit Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, namentlich mit Strassen und Wegen, Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen.

Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Anlagen der Groberschliessung.

Art. 21

Kostenverteilung

Die Gemeinde erstellt aufgrund des generellen Erschliessungsplanes und der genehmigten Kredite die Anlagen der Groberschliessung. Die Grundeigentümer haben nach den gesetzlichen Vorschriften Beiträge und Gebühren zu entrichten.

Die Feinerschliessung sowie die gesamte Erschliessung in den Baugebieten der 2. Etappe ist Sache der Grundeigentümer. Können sich die Grundeigentümer über die Kostenverteilung nicht einigen, so wird diese im Perimeterverfahren vorgenommen.

Art. 22

Beitragspflicht

Die Erschliessungsbeiträge sind in der Regel durch den Grundeigentümer zu entrichten. Bei Baurechtspartzellen werden sie vom Bauberechtigten, bei Stockwerkeigentum von der Eigentümergemeinschaft erhoben.

Massgebend ist der Grundbucheintrag zu Beginn der Auflage des Perimeterentscheides.

² UG 28.11.1993 RB Nr. 1701 4.7.1995 (BauG)

Art. 23

Fälligkeit, Stundung Die Beiträge werden mit rechtskräftigem Perimeterentscheid fällig. Ausnahmsweise können geschuldete Beiträge vom Vorstand auf begründetes Gesuch hin für eine bestimmte Zeitdauer gestundet werden, wenn die Einforderung für den Pflichtigen eine grosse Härte bedeuten würde oder er durch die Bezahlung in eine Notlage geriete.

Die Gemeinde kann bei grösseren Anlagen oder langdauernden Arbeiten angemessene Abschlagszahlungen anfordern und Ratenzahlungen vorsehen.

Wenn die Bezahlung des Beitrages als gefährdet erscheint, kann die Gemeinde vor Tätigung ihrer Investitionen eine angemessene Sicherheitsleistung verfügen.

Art. 24

Pfandrecht Für die Perimeterbeiträge besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 162 EG z ZGB.

Will die Gemeinde dieses Pfandrecht beanspruchen, so hat sie dies dem Grundeigentümer mittels rekursfähiger Verfügung zu eröffnen.

Art. 25

Unterhalt Die öffentlichen Strassen werden durch die Gemeinde unterhalten. Besondere Beschlüsse betreffend die Schneeräumung von Strassen zu abgelegenen Siedlungen bleiben vorbehalten.

Der Unterhalt privater Strassen ist Sache der Grundeigentümer. Die Gemeinde kann den Unterhalt von Privatstrassen, insbesondere die Schneeräumung, gegen Berechnung der Selbstkosten, übernehmen:

- a) wenn es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer verlangt oder
- b) wenn die Berechtigten ihrer Unterhaltungspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden nach folgenden Grundsätzen auf die berechtigten Grundeigentümer verteilt:

- Einfamilienhäuser 2 Teile;
- Mehrfamilienhäuser pro Wohnung 1 Teil;
- Hotels, Gewerbebetriebe usw. im Verhältnis ihrer Grösse, wobei 5 Betten einer Wohnung gleichzusetzen sind.

2. Beitragsberechnung

Art. 26

Privatanteil

Die Kosten der Verkehrsanlagen werden zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern aufgeteilt, wobei dem Interesse der Öffentlichkeit an der Erstellung oder am Ausbau in angemessener Weise Rechnung zu tragen ist.

Der Anteil der Grundeigentümer beträgt:

Fahrbahn bis 6 m Breite sowie Trottoir bis 1.8 m Breite	
Sammelstrassen	60 %
öffentliche Quartierstrassen	70-90 %
private Quartierstrassen	100 %
Fusswege und Parkplätze	nach Interesse

Der Vorstand entscheidet, ob Quartierstrassen als öffentliche oder private Strassen erstellt werden.

Die Kosten für Fahrbahnbreiten und Gehwege, soweit sie das vorerwähnte Mass überschritten haben, werden ganz durch die Gemeinde getragen.

Bei der Bemessung der Beiträge sind alle für das öffentliche Werk nötigen Aufwendungen zu berücksichtigen, insbesondere auch Projektierungs-, Landerwerbs-, Vermessungs- und Vermarktungs-, Bauleitungs- und Bauzinskosten sowie die Auslagen für das Perimeterverfahren.

Art. 27

Bemessung

Die Erschliessungsbeiträge sind nach Massgabe der Grundstückfläche unter Berücksichtigung der Ausnutzungsmöglichkeiten nach Baugesetz (Zonenschema) zu entrichten.

Bestehenden Ueberbauungen, die wesentlich unter oder über der zulässigen Ausnutzung liegen, oder anderen ausserordentlichen Verhältnissen kann durch eine entsprechende Anpassung des Beitrages Rechnung getragen werden.

Bestehen wesentliche Unterschiede in den Kosten der Feinerschliessung, z.B. bei Parzellen, die nur über zusätzliche Quartierstrassen erschlossen werden können, so ist das Perimetergebiet in verschiedene Zonen mit unterschiedlicher Belastung einzuteilen.

Art. 28

Kostenverteilung
nach dem Boden-
wert

Befinden sich im Perimetergebiet Grundstücke, die als Eigentum oder aufgrund langjähriger Pacht Bestandteil einer bäuerlichen Existenz bilden, so werden die Perimeterbeiträge aufgrund des Bodenwertes festgesetzt.

Der durch die Grundeigentümer aufzubringende Kostenanteil wird aufgrund des Verkehrswertes auf sämtliche Grundstücke des Perimetergebietes verteilt. Für landwirtschaftliche Grundstücke wird zusätzlich ein Beitrag nach dem Ertragswert ermittelt. Dieser ist bei Rechtskraft des Perimeterentscheides zu entrichten, die Differenz zum Beitrag nach Verkehrswert wird fällig, wenn das Grundstück für nicht landwirtschaftliche Zwecke veräussert, überbaut oder in anderer Weise der landwirtschaftlichen Nutzung entfremdet wird.

Die Perimeterpflicht ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 29

Aenderung des Bei-
zugsgebietes

Wird eine nach den Vorschriften der Gemeinde erstellte Erschliessungsanlage, an welche die Grundeigentümer Perimeterbeiträge geleistet haben, für die Erschliessung weiterer Baugebiete verwendet, so kann ein neues Perimeterverfahren über das gesamte erschlossene Gebiet durchgeführt werden. Dabei sind die im ersten Perimeterverfahren bezahlten Beiträge ohne Zins und Indexanpassungen anzurechnen.

3. Verfahren**Art. 30**

Einleitung des Ver-
fahrens

Das Perimeterverfahren wird durch Beschluss des Vorstandes eingeleitet.

Der Einleitungsbeschluss ist im Bezirksamtsblatt zu publizieren. Binnen 20 Tagen seit der Publikation kann gegen die grundsätzliche Zulässigkeit des Verfahrens beim kantonalen Verwaltungsgericht Rekurs eingereicht werden.

Art. 31

Perimeterentscheid

Der Perimeterentscheid obliegt einer vom Vorstand für eine vierjährige³ Amtsdauer zu wählenden Perimeterkommission. Diese besteht aus drei Mitgliedern und zwei Stellvertretern. Gemeindewohner und beteiligte Grundeigentümer dürfen der Kommission nicht angehören.

³ Art. 18 Gemeindeverfassung, GVB 30.7.2008

Ist der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens in Rechtskraft erwachsen, so erlässt die Perimeterkommission nach Anhören der Grundeigentümer den Perimeterentscheid, der folgende Bestandteile enthält:

- a) einen Hinweis auf den Einleitungsbeschluss und die Bemerkungen der Kommission über die Ausführung ihrer Arbeit und die angewendeten Massstäbe mit den allgemeinen Entscheidungsgründen;
- b) die Angaben über die Kosten des Werkes;
- c) die Höhe allfälliger Bundes-, Kantons- und anderer zugesicherter Beiträge;
- d) die Höhe der Beteiligung der öffentlichen Hand aus dem Titel der öffentlichen Interessenz;
- e) die vollständige Perimetertabelle mit den errechneten einzelnen Anteilen in % oder ‰ mit den entsprechenden Plänen;
- f) sofern eine Bewertung gemäss Art. 28 vorgenommen wurde, die Angabe der Verkehrswerte der zum Ertragswert veranlagten Grundstücke.

Der Perimeterentscheid ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Jedem Grundeigentümer ist die Höhe seines Beitrages schriftlich mitzuteilen.

Gegen den Perimeterentscheid kann innert 20 Tagen nach Ablauf der öffentlichen Auflagefrist bei der Perimeterkommission Einsprache erhoben werden. Gegen den Einspracheentscheid kann binnen 20 Tagen an das kantonale Verwaltungsgericht rekuriert werden.

Art. 32

Verfahren in 2.
Etappe

In den Gebieten der zweiten Etappe kann die Gemeinde auf die Durchführung des Perimeterverfahrens verzichten und den zuerst bauenden Grundeigentümer zur Vorfinanzierung der Erschliessungsanlagen verpflichten. In diesem Fall verpflichtet der Vorstand später bauende Grundeigentümer, welche die Erschliessungsanlagen mitbenützen, bei Erteilung der Baubewilligung zur Bezahlung angemessener Kostenbeiträge an den Ersteller und sorgt für Einzug und Weiterleitung der Beiträge.

Die Gemeinde hat sich, wenn der Endausbau einer Anlage im öffentlichen Interesse liegt und deren Erstellung gestützt darauf gefordert wird, an den Kosten zu beteiligen. In der Regel führt sie dann die Anlage selber aus.

C) Uebergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 33

Aufhebung bisherigen Rechts

Die mit dieser Gebühren- und Beitragsordnung im Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere die Gebühren- und Beitragsordnung der Gemeinde Klosters⁴ vom 28. Mai 1978 werden aufgehoben.

Art. 34

Uebergangsbestimmungen

Diese Gebühren- und Beitragsordnung ist auf alle bei ihrem Inkrafttreten noch nicht rechtskräftig veranlagten Gebühren und Ersatzabgaben sowie auf alle bis dahin noch nicht eingeleiteten Perimeterverfahren anwendbar.

Art. 35

Inkrafttreten

Diese Gebühren- und Beitragsordnung tritt mit der Annahme durch die Urnenabstimmung in Kraft.

Diese Verordnung wurde in der Urnenabstimmung vom 28. Mai 1978 angenommen.

Diese Verordnung wurde in der Urnenabstimmung vom 19. Juni 1983 teilrevidiert.

Durch Urnengemeinde am 27. September 2020 per 1. Januar 2021 teilrevidiert.

⁴ UG 27.09.2020

**Vollzugsbestimmungen zu Art. 2 Gebühren- und Beitragsordnung
GBO (Gebühren nach Zeitaufwand)**

Vom Gemeinderat erlassen am 6. Mai 1993

Gestützt auf Art. 2 Gebühren- und Beitragsordnung GBO der Gemeinde Klosters⁵ werden für die Bemessung der Gebühren nach Zeitaufwand folgende Stundenansätze festgesetzt:

Einzelpersonen	Fr. 30.--
Vorstand	Fr. 100.--
Gemeinderat	Fr. 300.--
Kommissionen	Fr. 100.--.

⁵ UG 27.09.2020